

COMPARTO ATTUATIVO COORDINATO A: ATU/R2a+ATU/R2b+ATUR/2c+ACU2:**ATU/R2a (P/P n. 4) - AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA¹**

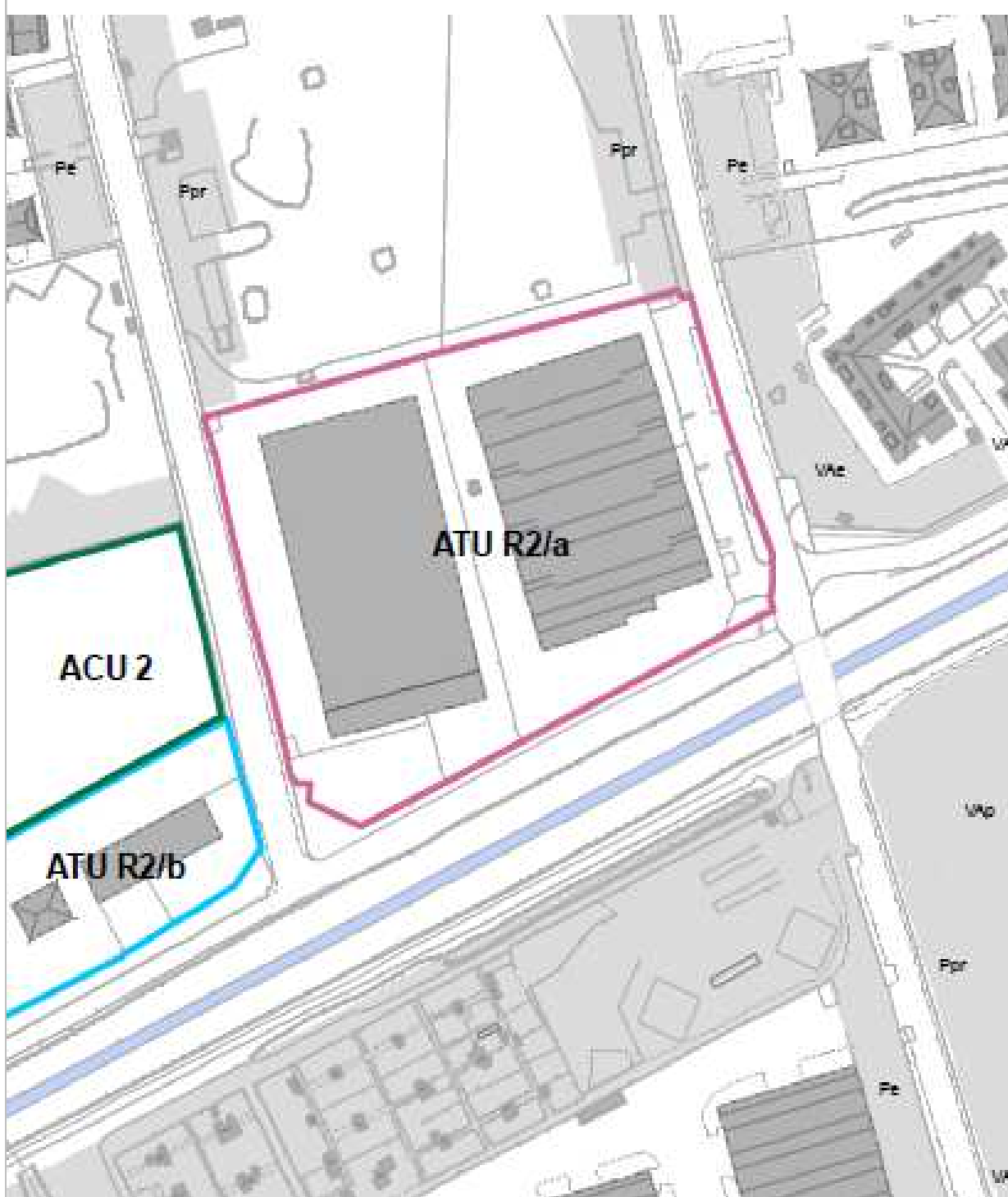
L'ambito di trasformazione urbana ATU/R2a è delimitato a nord dall'ambito di trasformazione vigente P/Pv n. 26 denominato "P.I.I. Arnova" e proseguendo in senso orario si affaccia su Via Monte Grappa, alzaia nord del Canale Scolmatore del Nord-Ovest dove sulla sponda opposta prospettano gli orti urbani comunali e la piattaforma ecologica di Via Monte Grappa e ad ovest è delimitato da Via Giannetto Mattei.

L'area è destinata dal PRG del 1997 a zone produttive esistenti e di completamento.



Superficie perimetrata: mq 18.349

La superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione di programma integrato d'intervento.



Programma Integrato d'Intervento

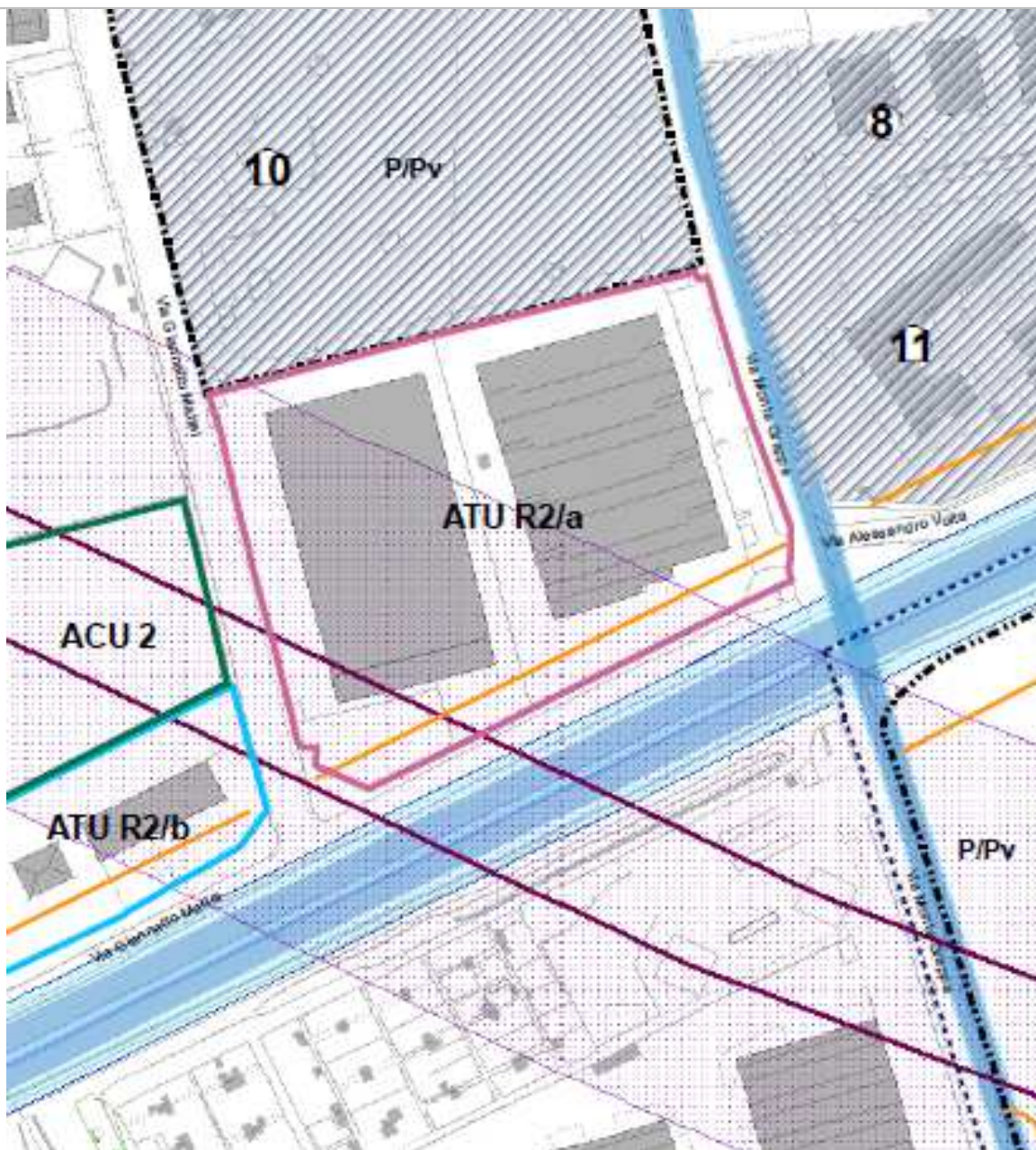
La realizzazione degli interventi all'interno del perimetro dell'ambito è subordinata, a seguito della dismissione delle attività produttive esistenti, all'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento e si concretizza, in via prioritaria, all'interno del Comparto Attuativo Coordinato A del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 88, comma 1, della L.R. n. 12/2005

Obiettivi

Riqualificazione urbanistica e ambientale al fine di garantire un più corretto rapporto con questa parte della Città che accoglie e consolida le recenti funzioni residenziali e compatibili con essa.

Completare le aree per servizi pubblici lungo Via Giannetto Mattei.

Rafforzare e qualificare il sistema ambientale locale mediante la riqualificazione ambientale delle sponde del Canale Scolmatore, su cui si affaccia l'ambito.



Vocazioni funzionali: percentuali indicative da assegnare alle diverse destinazione d'uso funzionali

Principale:	-	terziario	GF III	80,00%
Ammissibile:	-	pubblici esercizi di divertimento e spettacolo	GF IV	5,00%
	-	commerciale	GF V a, b	15,00%
Escluse:	-	produttiva	GF II, ad esclusione di GF II f GF V c, d, e	
	-	commerciale		

Capacità edificatoria:

Ut	=	0,25 mq/mq
Incremento	=	20,00% Ut

Altri parametri:

Sc	=	30% <i>Sf</i> massima realizzabile
Sd	=	40% <i>Sf</i> minima da garantire
Df	=	10,00 ml minima da garantire
Dc	=	10,00 ml minima da garantire
Ds	=	8,00 ml minima da garantire dal ciglio stradale di Via Monte Grappa
	=	8,00 ml minima da garantire dal ciglio stradale di Via G. Mattei
De	=	40,00 ml minima da garantire dalla linea elettrodotto

Morfo-tipologia del progetto

Il progetto dovrà relazionarsi con il costruendo insediamento a vocazione residenziale a nord (interno al perimetro dall'ambito di trasformazione vigente P/Pv n. 26 denominato "PII Arnova") e curare, già a scala urbanistica, l'inserimento paesistico del nuovo insediamento in maniera armonica con la presenza del Canale Scolmatore del Nord-Ovest e della sua alzaia, prevedendo anche piantumazioni nel rispetto di quanto indicato nel *Repertorio misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP*, anche in relazione alla possibile schermatura a riduzione degli impatti visivi connessi alla presenza degli elettrodotti.

I corpi di fabbrica esistenti dovranno essere demoliti e la loro volumetria/superficie lorda di pavimento nello stato di fatto non è confermata.

La dotazione minima di aree per **servizi pubblici** (s.p.) all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione è pari al 25% della superficie territoriale (*St*) che potrà essere monetizzata per una quantità massima del 80%. La quantità minima (20%) dovrà essere localizzate a ovest dell'ambito lungo la Via G. Mattei di fronte all'ambito di trasformazione ARU/R2b in modo da dare continuità alle aree per servizi pubblici (s.p.) esistenti e previste.

La dotazione di aree **servizi pubblici** (s.p.) fuori ambito da reperire deve essere pari a 0,20 mq/mq di superficie lorda di pavimento (*Slp*) realizzabile.

Il mancato reperimento delle aree per servizi pubblici (s.p.) fuori ambito potrà essere monetizzata attraverso la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse generale secondo le modalità indicate all'art. 10 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano (Paragrafo A5.6).

Ai fini della **compensazione ambientale** dovrà essere reperita un'area di circa mq 18.605,00 all'interno delle aree di compensazione ecologica ACE1 e/o ACE2, facenti parte della rete ecologica comunale (REC), in accordo con il Comune. È altresì applicabile quanto previsto dal comma 3, dell'art. 7 dei Criteri di Attuazione del presente Documento di Piano.

La trasformazione dell'Ambito è subordinata al rispetto delle **prescrizioni** e previsioni contenute nelle Tav. 8a e 8b, nonché nella *Parte Seconda – Norme Geologiche di Piano* della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Ulteriori prescrizioni riguardano la presenza delle linee dell'alta tensione, come meglio individuate sulla Tav. A1.3.01 (dei vincoli) di cui una attraversa l'ambito, mentre l'altra è in prossimità; pertanto già in fase di progettazione a scala urbanistica si dovrà applicare il principio di precauzione dagli elettrodotti esistenti al fine di ridurre al minimo l'esposizione delle persone.

La parte sud dell'ambito ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua artificiale del Canale Scolmatore del Nord-Ovest individuato quale reticolo idrografico principale nel reticolo idrico del territorio di Arese, approvato dalla Giunta Regione Lombardia – Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche – U.O. Opere Pubbliche e Welfare Abitativo,

Parere n° U1 2007 2747 del 14.02.2007 ed evidenziato anche nello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica di cui al Cap. A3 del Documento di Piano. La trasformazione dell'ambito è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo e, se necessario, alla bonifica dell'ambito secondo quanto stabilito dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale* - Parte quarta -Titolo V.

Gli interventi di piantumazione dovranno porre attenzione alla presenza delle linee dell'alta tensione garantendo una distanza di sicurezza per l'avifauna.

Gli elementi vegetazionali che verranno introdotti dovranno offrire un contributo positivo alla tutela e al potenziamento del sistema ambientale; pertanto si prescrive l'utilizzo di specie autoctone, adatte alle condizioni geopedologiche e climatiche dell'ambito oggetto di trasformazione, l'utilizzo di specie con bassa allergenicità evitando, secondo le indicazioni fornite dall'Azienda Sanitaria Locale, Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo ed essenze erbacee della famiglia Graminae, Plantaginacrae, Polygonaceae, nonché specie urticanti o con parti velenose (Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

Norme di salvaguardia

Fino all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento negli edifici esistenti sono consentiti solo quegli interventi disciplinati dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 12/2005 L'AMBITO NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.

ⁱ Ulteriore modifica a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 25.